

Sygn. akt III C 1082/16

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lipca 2017 roku

Sąd Okręgowy Warszawa- Praga w Warszawie III Wydział Cywilny

w składzie: Przewodniczący: SSO Błażej Domagała

Protokolant: Joanna Poździk

po rozpoznaniu w dniu 21 lipca 2017 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa S. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), Z. S.

o uchylenie uchwał wspólnoty nr (...), (...), (...), (...), (...)

1. uchyła uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w L. przy ul. (...):

a. nr (...) z dnia 17 marca 2017 r., w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2016 i ustalenia wysokości zaliczek - w części, tj. § 4,

b. nr (...) z dnia 17 marca 2017 r. w sprawie windykacji zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, fundusz remontowy oraz zaliczek na utrzymanie lokalu - w całości;

2. w pozostałym zakresie oddała powództwo w stosunku do Wspólnoty Mieszkaniowej;

3. oddała powództwo wobec Z. S.;

4. nie obciąża powoda kosztami procesu;

5. przyznaje radcy prawnemu M. D. kwotę 360 (trzysta sześćdziesiąt) złotych, powiększoną o należny podatek VAT, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi S. K. z urzędu i poleca ją wypłacić ze środków Skarbu Państwa.

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 20 maja 2016 r. (data złożenia) skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w L. przy ul. (...) i Z. S., powód S. K. wniósł o uchylenie uchwał w/w Wspólnoty Mieszkaniowej: nr (...), nr (...), nr (...), nr (...) i nr (...).

Pozwani wnosili o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Powód jest właścicielem lokalu nr (...), położonego w L. przy ul. (...) oraz członkiem pozwanej Wspólnoty. Z. S. jest administratorem we Wspólnocie.

(bezsporne).

Właściciele lokali na nieruchomości przy ul. (...) podjęli pięć uchwał, wszystkie w drodze częściowo głosowania na zebraniu w dniu 17.03.2016 r., a częściowo poprzez indywidualne zbieranie głosów.

Uchwała nr (...) dotyczyła przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu za rok 2015 i udzielenia absolutorium Zarządowi - członkowie wspólnoty przyjęli sprawozdanie zarządu z działalności gospodarczo-finansowej i zatwierdzili rozliczenia w nim zawarte, udzielili zarządowi absolutorium. Sprawozdanie z działalności zarządu uzupełnione o informację finansową za rok 2015 stanowiło załącznik do uchwały.

Uchwała nr (...) dotyczyła sposobu rozliczenia zaliczek i przychodów finansowych za rok 2015. Nadwyżkę z rozliczenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2015 r. w wysokości 26.201,10 zł postanowiono rozliczyć w ten sposób, że kwotę 6.202,10 zł przeksięgować na koszty zarządu nieruchomości wspólnej na rok 2016, zaś kwotę 20.000 zł rozliczyć indywidualnie na właścicieli wg udziałów (§ 1). Dotychczas zgromadzone środki na poczet przyszłych remontów w wysokości 179.002,35 zł przeksięgowano na fundusz remontowy na 2016 r. (§ 2). Niedopłatę powstałą na zimnej wodzie i kanalizacji w wysokości – 4.449,81 zł postanowiono rozliczyć indywidualnie na właścicieli proporcjonalnie do zużycia wody (§ 4). Nadwyżkę zaliczek nad kosztami centralnego ogrzewania za 2015 r. w wysokości 20.431,90 zł postanowiono rozliczyć indywidualnie na właścicieli proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni lokali (§ 5).

Uchwała nr (...) dotyczyła przyjęcia planu gospodarczego na rok 2016 i ustalenia wysokości zaliczek. W § 1 przyjęto plan gospodarczy na 2016 r. (który stanowił załącznik do uchwały) oraz wskazano prace, jakie będą finansowane w tym roku ze środków funduszu remontowego (wymiana instalacji centralnego ogrzewania oraz instalacji ciepłej i zimnej wody i instalacji kanalizacji). Stosownie do § 2 właściciele podjęli decyzję o kontynuowaniu funduszu remontowego, ustalając jednocześnie zaliczki i opłaty. Zgodnie z § 3 wydatki na pokrycie remontów będą realizowane na podstawie podjętych przez Właścicieli lokali uchwał, natomiast kwotę ujętą w planie gospodarczym jako rezerwę zarząd może zadysponować samodzielnie na nieprzewidziane w planie gospodarczym potrzeby Wspólnoty (zgodnie z art. 22 pkt 1 ustawy o własności lokali). W § 4 uchwały wskazano, że właściciele lokali upoważniają zarząd do ustalenia wysokości nowych zaliczek na poczet kosztów dostawy mediów (zimnej wody i kanalizacji, centralnego ogrzewania, podgrzewu wody), które zostaną wyliczone wg kalkulacji własnej z uwzględnieniem nowych cen przedstawionych przez dostawcę i obowiązywać będą od dnia podniesienia cen przez dostawcę danych mediów. Realizację uchwały powierzono administratorowi po akceptacji zarządu (§ 5).

Uchwała nr (...) dotyczyła windykacji zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, fundusz remontowy oraz zaliczek na utrzymanie lokalu. Określono w niej szczegółowo terminy płatności zaliczek, zasady ich ponoszenia, naliczania odsetek, które określono jako ustawowe (art. 359 § 1 i 2 k.c.) oraz postępowanie w przedmiocie czynności windykacyjnych w stosunku do właścicieli lokali, którzy nie wniosą zaliczek.

Uchwałą nr (...)właściciele lokali na nieruchomości przy ul. (...) wyrazili zgodę na podwyższenia wynagrodzenia firmie sprzątającej o 100 zł brutto od dnia 01.04.2016 r.

Głosowanie w sprawie uchwał nr (...) zakończono 31.03.2016 i 01.04.2016 r. r. Za uchwałą nr (...) głosów za było 68,1748% udziałów, przeciw 2,8479%. W przypadku uchwały nr (...) za było właścicieli reprezentujących 71,0031% udziałów. Taka sama ilość głosów została oddana na uchwałę nr (...). Uchwała nr(...) zapadła w stosunku 68,1552% za i 2,8479% udziałów przeciw. Uchwała nr (...) została przyjęta, wobec oddania na nią głosów odpowiadających 64,2912% udziałów (przy 6,7119% przeciwko).

Powyższy stan faktyczny ustalono na podstawie zaoferowanych przez strony dowodów, które stanowiły złożone uchwały (ich kopie), wraz z listami do głosowania, sprawozdanie z działalności zarządu i informacja finansową (k. 7-11, 65-78). Dokumenty te nie były kwestionowane co do ich treści, pochodzenia i zgodności z oryginałami. Powód kwestionował prawidłowość podjęcia uchwał, sposób przeprowadzenia głosowania, czy też poprawność sprawozdania z działalności zarządu czy finansowego, jednakże zagadnienia te nie wchodziły w zakres oceny dowodów, lecz rozważań prawnych. Strony nie zgłosiły żadnych innych dowodów na wykazanie swoich twierdzeń.

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo było zasadne jedynie w niewielkiej części.

Podstawą prawną powództwa w niniejszej sprawie był art. 25 ustawy o własności lokali (u.w.l.). Zgodnie z jego ust. 1 właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

W niniejszej sprawie sporne były również kwestie formalne. Powód kwestionował sposób podjęcia uchwał i prawidłowości głosowania. Ponadto stawiał uchwałom zarzuty ich niezgodności z prawem, czy też naruszenia interesów członków wspólnoty.

Poza sporem było, że skarżący dochował terminu określonego w art. 25 ust. 2 u.w.l.

Kwestia legitymacji czynnej i biernej nie budziła wątpliwości. Poza sporem było, że powód jest właścicielem lokalu, zaś pozwana Wspólnota podjęła zaskarżone uchwały. Nie mogło być również wątpliwym, że Z. S. nie mogła być pozwaną w sprawie uchylenia uchwał wspólnoty, ponieważ pełni jedynie funkcje jej administratora.

Rozkład ciężaru dowodu wynikał z art. 6 k.c. Skarżący, jako osoba kwestionująca uchwały, zobowiązany był do wykazania okoliczności, które w jego ocenie przemawiać powinny za bezzasadnością jej podjęcia. Pozwana zaś, wywodząc, że zaskarżona uchwała jest prawidłowa, miała obowiązek udowodnienia jej zgodności z prawem, zasadami zarządu czy interesami współwłaścicieli. Strony nie wykazały żadnej inicjatywy dowodowej, w związku z czym rozpoznanie sprawy musiało opierać się jedynie na bardzo skąpym materiale, jaki stanowiły dokumenty w postaci uchwał, list do głosowania oraz sprawozdań.

Wspólne zarzuty, jakie stawiał powód uchwałom, miały charakter formalny. Wskazywał on na to, że uchwały zapadły wskutek głosowania częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Skarżący podnosił, że zarząd powinien umożliwić oddanie głosu wszystkim właścicielom lokali (głosować powinno 100%).

W pierwszej kolejności wskazać należy, że utrwalonym i w pełni zasługującym na podzielenie w orzecznictwie i doktrynie jest pogląd, zgodnie z którym uchybienia formalne przy podejmowaniu uchwał przez wspólnotę mieszkaniową mogą stanowić podstawę do ich uchylenia, jednakże tylko wtedy, gdy skarżący wykaże, że takie nieprawidłowości miały wpływ na ich treść. Inaczej rzecz ujmując powód powinien wykazać, że pewne uchybienia „proceduralne” spowodowały, iż treść uchwały jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy jednego spośród właścicieli lokali. W niniejszej sprawie powód, poza wskazaniem na mające w jego ocenie miejsce nieprawidłowości, nie dążył do udowodnienia, że wpłynęły one w jakikolwiek sposób na treść podjętych uchwał. Obowiązek wykazania, że np. nieobecność wszystkich właścicieli na zebraniu (wskutek chociażby nieprawidłowego ich zawiadomienia) miała znaczenie dla treści uchwały, niewątpliwie obciążał powoda (art. 6 k.c.).

Możliwość zbierania głosów członków wspólnoty przez zarząd zarówno na zebraniu właścicieli, jak i w drodze indywidualnego głosowania poza nim, wynika z przepisów prawa (art. 23 ust. 1 u.w.l.), w związku z tym nie sposób było dopatrzeć się jakichkolwiek nieprawidłowości w tym zakresie przy podejmowaniu zaskarżonych uchwał. Ponadto uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów (art. 23 ust. 2 u.w.l.), w związku z tym przyjęte w trybie mieszanym są podjęte z chwilą oddania ostatniego głosu przesądzającego o uzyskaniu wymaganej większości. Ewentualne dalsze zaniechania zbierania głosów od innych właścicieli przez zarząd nie mają w związku z tym żadnego znaczenia dla ważności ich podjęcia oraz ich funkcjonowania w obrocie prawnym.

Kwestia obliczenia większości, czy to poprzez odniesienie się do sumy udziałów, czy też określenie procentowo w odniesieniu do ich całości głosów oddanych za, jest jedynie kwestią techniczną, nie mającą żadnego znaczenia dla ważności uchwały. Podobnie zastrzeżenia powoda zgłaszane wobec samego sporządzenia list do głosowania,

zamieszczenia w nich poszczególnych rubryk, itd., były nieistotne dla ważności podjęcia uchwał. Być może propozycje powoda byłyby czytelniejsze i właściwsze z punktu widzenia staranności, jednakże taki nadmierny formalizm nie ma żadnego znaczenia dla oceny skuteczności, czy ważności podjęcia uchwały, o ile możliwe jest zweryfikowanie tego, kto oddał głos oraz jaka jest suma udziałów głosujących za nią. Nadmienić dodatkowo należy, że ewentualne nieprawidłowości w zsumowaniu głosów, oddaniu ich przez osoby do tego nieumocowane, itp., nie miałyby ostatecznie znaczenia dla rozpoznania niniejszej sprawy, gdyż w przypadku, gdyby za uchwałą zagłosowało mniej właścicieli niż reprezentujących 50% udziałów, nie można byłoby twierdzić, że doszło do jej podjęcia. W takiej sytuacji nie istniałaby ona, co uniemożliwiłoby jej uchylenie.

Powód zarzucał uchwale nr 1 nieprawidłowość prowadzącą do jej nieważności w postaci przedstawienia przez zarząd jedynie projektów sprawozdania z działalności oraz informacji finansowej i poddanie ich pod głosowanie, podczas gdy powinny to być sformalizowane dokumenty. Podkreślić należy, na co słusznie wskazuje się w orzecznictwie, że zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l. zarząd, któremu powierzono zarząd nieruchomością wspólną jest zobowiązany do składania rocznego sprawozdania ze swojej działalności. Ustawa nie daje jednak żadnych wskazówek co do formy i treści sprawozdania. Uznaje się więc, że jego treść powinna być przejrzysta i czytelna dla właścicieli lokali i składać się co najmniej z dwóch części; pierwsza powinna zawierać opis działań podejmowanych przez zarząd, a druga finansowa, analizę wykonania planu gospodarczego. Sprawozdanie to powinno także zawierać takie dane, jakie zawiera prowadzona dla nieruchomości pozaksięgowa ewidencja przychodów i kosztów oraz rozliczeń z innych tytułów (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 3 lutego 2015 r., I ACa 700/14). Nie może przy tym budzić wątpliwości, że sprawozdanie powinno być dokumentem pochodzącym od zarządu. W tym zakresie zostały przedstawione przez stronę pozwaną dokumenty: sprawozdanie z działalności zarządu oraz informacja finansowa, które zostały wytworzone przez zarząd i przez jego członków podpisane. W związku z tym nie można było podzielić zarzutów powoda, że były to jedynie projekty. Nie powoływał on żadnych dowodów, które zmierzałyby do wykazania takich jego twierdzeń, a obowiązek w tym zakresie spoczywał na nim (art. 6 k.c.). Informacja finansowa odpowiadała minimalnym wymaganiom ustawowym, zawierała informacje o stanie przychodów, kosztów oraz rozliczeń z innych tytułów, w tym rozliczeń związanych z zaliczkami uiszczanymi przez właścicieli lokali.

Uwzględniając powyższe, brak było podstaw, aby stwierdzić niezgodność z prawem uchwały nr (...) i uchylić ją. Zarzutów dotyczących naruszenia interesów właścicieli bądź naruszenia zasad zarządu powód w pozwie nie powoływał. Wszelkie dalsze zarzuty, zgłoszone w późniejszych pismach procesowych, o ile nie stanowiły tylko rozwinięcia pierwotnie zgłoszonych, nie mogły odnieść skutku, jako wniesione po upływie terminu określonego w art. 25 u.w.l.

Odnosnie uchwały nr (...) powód wywodził (poza zarzutami formalnymi), że doszło do nieprawidłowego przeksięgowania kwoty 6.202,10 zł, stanowiącej część nadwyżki z rozliczenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną, na koszty zarządu tą nieruchomością na rok 2016 r, a także, że niedopłatę powstałą na zimnej wodzie i kanalizacji w wysokości -4.449,81 zł postanowiono rozliczyć indywidualnie na właścicieli proporcjonalnie do zużytej wody.

Sąd nie podzielił zarzutów powoda. Należało mieć na uwadze, że powołany przez niego pogląd nie znajduje odzwierciedlenia w ustawie, zgodnie z którą zaliczki na koszty zarządu rzeczą wspólną uiszczane przez właścicieli lokali stanowią własność wspólnoty i to ona nimi dysponuje, a także jest uprawniona do ich egzekwowania na swoją rzecz. Zasadnie wywodzi się w orzecznictwie, że „artykuł 15 ust. 1 u.w.l. wskazuje, iż na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Sformułowanie "zaliczki" wskazuje, iż kwoty te powinny być następnie rozliczone z wydatkami. Jeśli okaże się, iż wydatki były większe niż zaliczki, poszczególni właściciele stosownie do swoich udziałów powinni je uzupełnić. Inna natomiast sytuacja powstaje, gdy uiszczone zaliczki przewyższają faktycznie poniesione wydatki. Dysponentem wpłaconych przez właścicieli lokali zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną jest wspólnota mieszkaniowa. Jeżeli wpłacone przez właścicieli zaliczki przewyższają rzeczywiste koszty, nadwyżkę tę właściciele lokali mogą albo zwrócić, albo zaliczyć na poczet zaliczek na okresy następne albo przeznaczyć na fundusz remontowy lub inny wskazany cel. Wspólnota nie ma obowiązku zwrócić nadwyżki zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością

wspólną poszczególnym właścicielom” (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 9 września 2015 r., VI ACa 1244/14).

Wątpliwości budzić mogło natomiast rozliczenie niedopłaty powstałej na zimnej wodzie i kanalizacji indywidualnie na właścicieli, proporcjonalnie do zużycia wody. Z informacji finansowej wynikało, że różnica do rozliczenia z właścicielami odnosiła się do zaliczek dotyczących lokali. Ponadto oczywistym musiało być, że proporcjonalne obciążenie niedopłatą, niezależnie od rzeczywistego zużycia wody w lokalu, może naruszać interes poszczególnych właścicieli. W tym zakresie jednakże zabrakło inicjatywy dowodowej powoda, którą powinien wykazać stosownie do art. 6 k.c. Brak jakichkolwiek wniosków dowodowych powodował, że Sąd nie miał możliwości poczynienia ustaleń, czy rozliczenie i niedopłata wynikała ze zużycia w poszczególnych lokalach, czy też wiązało się to z użyciem wody i kanalizacji w nieruchomości wspólnej, co miałoby wpływ na możliwość podjęcia w tym przedmiocie uchwały przez wspólnotę. Brak było dowodów wskazujących na to, z jakich przyczyn powstała niedopłata i czy takie jej rozliczenie narusza istotnie interes poszczególnych właścicieli. W związku z tym nie sposób było odnieść się do takiego zarzutu, a wobec tego, że strony reprezentowane były przez pełnomocników brak było podstaw do poszukiwania dowodów z urzędu, bez naruszenia zasad równości i kontryktoryjności.

Mając powyższe na uwadze Sąd nie znalazł podstaw do uchylenia uchwały nr (...) na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l.

Odnosząc się do uchwały nr (...) powód zarzucał jej ogólnie przyznanie nadmiernych uprawnień zarządowi, do podejmowania czynności zastrzeżonych wyłącznie dla właścicieli lokalu. Częściowo argumentacja ta była słuszna. Podział na czynności zwykłego zarządu i go przekraczające wynika z ustawy (art. 22 u.w.l.) i niewątpliwie zarząd wspólnoty w celu dokonania tych drugich może działać wyłącznie w oparciu o uchwałę członków wspólnoty i udzielone w tej drodze pełnomocnictwo do zawierania umów.

Sąd nie stwierdził jednakże, aby § 3 uchwały nr (...) wkraczał w sferę zarezerwowaną wyłącznie dla indywidualnych właścicieli lokali. Problem dotyczył upoważnienia zarządu do samodzielnego dysponowania kwotą ujętą w planie gospodarczym jako rezerwą na nieprzewidziane w nim wydatki. W ocenie Sądu takie działanie nie przekracza zwykłego zarządu. Nie może budzić wątpliwości, że tego rodzaju czynności to wszelkie działania związane z normalnym funkcjonowaniem budynku i jego eksploatacją, pobieraniem pożytków i dochodów, drobniejszymi remontami i konserwacją, szeroko rozumianą ochroną wspólnego prawa w postaci różnych czynności zachowawczych, jak i wytoczenie powództwa o eksmisję (z części wspólnej), o ochronę własności i posiadania, o zapłatę należnych opłat z tytułu kosztów zarządu (zob. m.in. uchwałę SN z dnia 18 października 2013 r., III CZP 42/13). Niewątpliwie zarząd musi dysponować środkami na podejmowanie takich działań, w szczególności, gdy dotyczą np. nieprzewidzianych drobnych napraw i remontów i w tym celu może być utworzona rezerwa, np. z funduszu remontowego. Wydatkowanie tak wydzielonych (na podstawie uchwały wspólnoty) środków nie będzie przekraczać zakresu zwykłego zarządu, zaś ewentualne nieprawidłowości w tym zakresie w danym roku będą mogły być przedmiotem rozliczenia przy okazji kontroli działalności organu wspólnoty i głosowania nad udzieleniem mu absolutorium.

Nie można było jednakże uznać za zgodne z prawem upoważnienie zarządu do ustalenia wysokości nowych zaliczek na poczet kosztów dostawy mediów (zimnej wody, kanalizacji, co, podgrzania wody), które miałyby być wyliczone wg kalkulacji własnej tego organu i obowiązywać miałyby od dnia podniesienia cen przez dostawcę mediów.

Podkreślić należy, że w przepisach ustawy o własności lokali odróżniono dwie kategorie należności pieniężnych obciążających członków wspólnoty mieszkaniowej. Są to koszty zarządu nieruchomością wspólną (art. 14-15 u.w.l.) oraz wydatki związane z utrzymaniem lokalu poszczególnych właścicieli (art. 13 u.w.l.). Te pierwsze są należnościami wspólnoty mieszkaniowej. Natomiast te drugie są wydatkami związanymi z utrzymaniem lokali poszczególnych właścicieli. Są to wydatki służące uregulowaniu należności za dostarczane do poszczególnych lokali energię cieplną, zimną wodę, odprowadzanie ścieków. Zasadniczo każdy z właścicieli lokali powinien samodzielnie rozliczać się z takich kosztów z dostawcą mediów. Uprawnienie wspólnoty do ewentualnego wkraczania w tę sferę musiałoby wynikać z faktu dostarczania przez nią mediów lub umowy wiążącej ją z właścicielami lokali.

Z zapisu § 4 uchwały nr (...) wynikało, że wodę, energię, itd. do lokali dostarczają zewnętrzne podmioty. W związku z tym kwestia określenia zaliczek na poczet kosztów mediów pozostawała całkowicie poza sferą decyzji wspólnoty mieszkaniowej, gdyż nie dotyczyła ona kosztów zarządu nieruchomością wspólną, a indywidualnych lokali. Pozwana nie mogła więc w ogóle podjąć uchwały w tym zakresie. Ponadto, nawet przyjmując, że określenie zaliczek wchodziłoby w zakres kompetencji wspólnoty, stosownie do art. 22 ust. 2 u.w.l. niewątpliwie jest to czynność przekraczająca zwykły zarząd, która wymaga podjęcia uchwały przez członków wspólnoty uprzednio, przed każdym określeniem nowej wysokości zaliczek. Upoważnienie zarządu do samodzielnego podjęcia takiej czynności w bliżej nieokreślonej przyszłości niewątpliwie sprzeczne jest z powołanym powyżej przepisem oraz art. 22 ust. 1 u.w.l., nie można pogodzić tego z zasadami prawidłowego zarządu, a także prowadzi to do naruszenia interesów właścicieli lokali.

Zarzuty powoda do § 5 uchwały nr (...) nie miały żadnego znaczenia. Zapis o realizacji uchwały przez administratora po akceptacji zarządu oznacza tylko tyle, że zostanie dokonana określona czynność faktyczna przez podmiot, z którym zawarto w tym celu umowę o zarządzanie.

Uwzględniając powyższe wywody, Sąd podzielił zarzuty powoda wobec uchwały nr (...) jedynie w części i uchylił ją w zakresie określonym w § 4.

Zasadnie skarżący kwestionował uchwałę nr (...), jako sprzeczną z prawem. Wprowadzono nią zasady windykacji zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, fundusz remontowy oraz zaliczek na utrzymanie lokali, określając szczegółowo zasady postępowania, sposób naliczania odsetek, itd.

Sama możliwość podjęcia uchwały w takim przedmiocie nie mogła budzić wątpliwości. Przypomnieć należy, że w przepisach wyraźnie odróżniono dwie kategorie należności pieniężnych obciążających właścicieli - członków wspólnoty mieszkaniowej. Są to koszty zarządu nieruchomością wspólną i wydatki związane z utrzymaniem lokalu poszczególnych właścicieli. Te pierwsze są należnościami wspólnoty mieszkaniowej. Powstają one ex lege, w ustawie przewidziano także terminy ich uiszczania (art. 15 ust. 1 u.w.l.), a wspólnota jest uprawniona do ich dochodzenia nawet w sądowym postępowaniu upominawczym (art. 15 ust. 2 u.w.l.). Zasadnie wywodził Sąd Najwyższy (wyrok z 26 lutego 2016 r., IV CSK 404/15), że chodzi w tym przypadku o wierzytelności wspólnoty mieszkaniowej w rozumieniu art. 353 k.c. wobec każdego z właścicieli, przy czym należności te służą pokrywaniu jedynie kosztów przewidzianych w art. 14 pkt 1-5 ustawy. Oznacza to, że nie ma przeszkód ku temu, aby w odpowiedniej uchwale wspólnoty mieszkaniowej, podjętej na podstawie art. 23 w zw. z art. 14 u.w.l., doszło do uregulowania kwestii skutków prawnych opóźnienia się właścicieli - uczestników wspólnoty z uiszczaniem tej kategorii opłat w postaci powstania roszczenia o odsetki za opóźnienie w określonej wysokości. Odsetki takie jako należności akcesoryjne dzielą los prawny należności głównych przewidzianych w art. 14-15 u.w.l.

Inaczej natomiast przedstawia się sprawa w przypadku wydatków służących uregulowaniu należności za dostarczane do poszczególnych lokali energii cieplnej oraz ciepłej i zimnej wody, w powiązaniu z odprowadzaniem ścieków. Kwestia ta może być różnie rozstrzygnięta, w zależności od tego, czy dystrybucja takich świadczeń wiąże się z odpowiednim systemem pośrednictwa wspólnoty mieszkaniowej, a poszczególnych właścicieli nie łączy z przedsiębiorstwem energetycznym lub wodociągowo-kanalizacyjnymi odpowiednia umowa, czy też każdy z członków wspólnoty rozlicza się indywidualnie. Sąd Najwyższy (w powołanym wyżej wyroku) analizując to zagadnienie wskazał, że uprawnienie wspólnoty mieszkaniowej do podejmowania na podstawie art. 23 u.w.l. uchwały w zakresie należności określonych w art. 13 u.w.l. mogłoby powstać wtedy, gdyby wspólnotę łączył z poszczególnymi właścicielami - członkami wspólnoty określony stosunek obligacyjny uzasadniający roszczenie o zapłatę takich należności. Roszczenie dodatkowe w postaci zapłaty odsetek za opóźnienie może powstać tylko wtedy, gdy między określonymi podmiotami istnieje obowiązek świadczenia pieniężnego i podmiot zobowiązany do świadczenia opóźnia się z jego spełnieniem (art. 481 § 1 k.c.). Uchwała wspólnoty mieszkaniowej, nawet prawidłowo podjęta w świetle art. 23 u.w.l., nie może doprowadzić do powstania omawianego roszczenia dodatkowego.

Mając powyższe na uwadze, wskazać należy, że strony nie zaoferowały Sądowi materiału dowodowego, który pozwoliłby na ocenę podjętej uchwały w świetle łączących je ewentualnie stosunków obligacyjnych, które

uzasadniałyby twierdzenie o dopuszczalności windykacji przez Wspólnotę i naliczania odsetek od zaliczek na utrzymanie lokali.

Wcześniej wskazywano już, że zasadniczo w sprawie ciężar dowodu obciążał powoda, jednakże wykazanie okoliczności takich, że pozwana jest uprawniona do rozliczania i dochodzenia tego rodzaju należności, a więc że istnieje w tym zakresie umowa, musiało spoczywać na Wspólnocie. Skarżący musiałby bowiem w istocie udowodniać, że takowa nie została zawarta, co stanowiłoby dowód negatywny, zasadniczo niemożliwy do przeprowadzenia przez niego. W związku z tym to na pozwanej ciążył obowiązek wykazania tych istotnych okoliczności, a wobec braku jakiejkolwiek inicjatywy dowodowej, należało przyjąć, że brak jest między nią a właścicielami stosunku obligacyjnego, który umożliwiałby dochodzenia przez nią zaliczek na koszty utrzymania lokali (związanych z dostawą mediów).

W takich okolicznościach niewątpliwie zaskarżona uchwała była sprzeczna z prawem, tj. art. 21-23 i 13 ust. 1 u.w.l. Podkreślić należy, że konstrukcja zaskarżonej uchwały, która w sposób jednolity traktuje zarówno zaliczki na pokrycie kosztów zarządu, jak i należne od właścicieli na utrzymanie lokali, bez ich rozróżnienia, powodowała, że nie sposób było stwierdzić jej niezgodność z prawem w części, co musiało spowodować jej uchylenie w całości, na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l.

Sąd nie podzielił zastrzeżeń powoda do uchwały nr (...) Skarżący miał rację twierdząc, że zgodnie z art. 22 ust. 2 u.w.l. do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Istotnie uchwała nr (...), wyrażająca zgodę na podwyżkę wynagrodzenia dla firmy sprzątającej, zawierała jedynie zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, nie zawierała jednakże pełnomocnictwa. Nie wpływało to jednakże na jej ważność. Co do zasady bowiem odpowiadała ona prawu, a więc powołanemu wyżej przepisowi, co do konieczności wyrażenia zgody na dokonanie określonej czynności. Brak w uchwale pełnomocnictwa nie stanowił o jej nieważności.

Należało bowiem odróżnić ważność uchwały oraz czynności, która na jej podstawie będzie dokonana. Brak pełnomocnictwa dla dokonania danej czynności - tu zawarcia umowy, zgodnie z którą zostanie podwyższone wynagrodzenie firmy sprzątającej - przez zarząd spowoduje, że taka umowa w razie jej podpisania będzie nieważna. Natomiast sama uchwała odpowiada co do zasady prawu - właściciele wyrazili zgodę na podwyżkę wynagrodzenia. To, czy na podstawie tej uchwały były podejmowane przez zarząd dalsze czynności nie było w sprawie przez strony wyjaśniane. Nie może budzić wątpliwości, że stosowne pełnomocnictwo mogło być np. udzielone w drodze kolejnej uchwały.

Mając powyższe na uwadze nie stwierdzono podstaw do uchylenia uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty.

Powództwo wobec Z. S. podlegało oddaleniu w całości, gdyż nie była ona legitymowana biernie w sprawie o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej.

Uwzględniając wynik procesu, powód przegrał sprawę w znacznej części, co za tym idzie powinien być zobowiązany do zwrotu kosztów procesu przeciwnikom (art. 98 k.p.c.). Sąd zważył jednakże na to, że co do zasady powództwo nie miało charakteru pieniężnego, skarżący działał w przekonaniu o jego zasadności, jest osobą starszą, schorowaną. W takich okolicznościach, na podstawie art. 102 k.p.c. należało odstąpić od obciążenia go kosztami procesu.

Te same względy i wynik procesu, spowodowały odstąpienie od obciążenia kosztami sądowymi (opłata od pozwu) stron, przy uwzględnieniu art. 113 ust. 1 i 4 u.k.s.c.

O wynagrodzeniu pełnomocnika z urzędu orzeczono na podstawie art. 22<sup>3</sup> ustawy o radcach prawnych w zw. z przepisami Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu - § 4, 5 i 14 ust. 1 pkt 1.